

## 3-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung nahe GALLERIA



01 Aussicht Terrasse

**Objektnummer: 1619\_7130**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2002
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	76,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 103,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

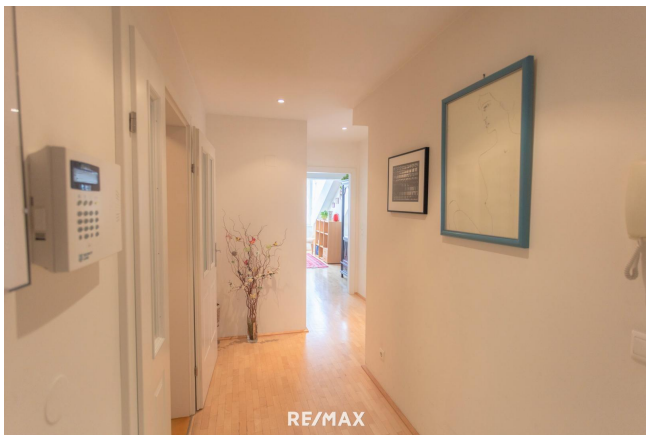


### Hubert Koller

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 699 1317 3366

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RE/MAX

**Sie suchen einen Käufer  
oder Nachmieter für Ihre  
Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**

**REAL  
EXPERTS**



VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

FREUDE

RE/MAX

KUNDEN-  
BEWERTUNGEN



„Ich habe mich sehr  
gut betreut gefühlt,  
auf zwischenmenschlicher  
Ebene sehr gut begleitet.“

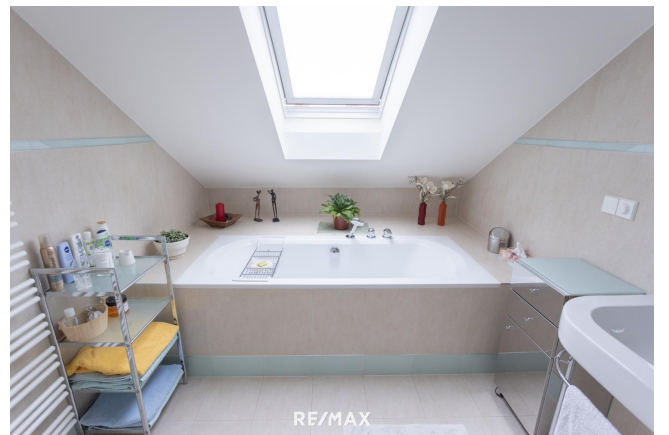
„Würde bestens u. sehr  
professionell betreut“

„Es tut mir leid,  
KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich  
und ausgezeichnete Beratung  
und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“















## Objektbeschreibung

**TOP Lage / DG-Wohnung nahe GALLERIA** Verkauft wird eine sehr schöne Dachgeschoß-Wohnung mit einer Freiflächen in Top Lage! Die Dachgeschoßwohnung wurde 2002 auf einem schönen Altbauhaus im 3. Bezirk aufgebaut. Sie verfügt über 3 Zimmer; dzt. ist eines der Zimmer als Küche mit Essplatz eingerichtet. Man kann die Küche allerdings in den großen Wohnraum verlegen, sodass man eine Wohnküche und zwei weitere Zimmer zur Verfügung hat. Über eines der Zimmer gelangt man direkt ins Bad. Die Terrasse kann direkt vom Wohnraum (bzw. der Wohnküche) betreten werden. Aus dem Vorraum gelangt man in den großen Wohnraum, ein Schlafzimmer und ein separates WC. Die Ausstattung darf als sehr schön und äußerst gepflegt bezeichnet werden. **Die Highlights auf einen Blick:** - Top Lage! - U3 Kardinal-Nagl-Platz – Galleria – Landstraßer Hauptstraße - Rochusmarkt – alles in Gehweite - 1 Terrasse mit ca. 6 m<sup>2</sup> auf gleicher Ebene - schönes Altbau-Haus, Dachgeschoss-Ausbau 2002 - Lift im Haus - überdachter Fahrradbereich im Innenhof - 1 Kellerabteil **Raumaufteilung** - 1 großes Zimmer mit ca. 43 m<sup>2</sup> mit Zugang zu einer ca. 6 m<sup>2</sup>-großen Terrasse auf gleicher Ebene; dieses könnte auf eine Wohnküche umgestaltet werden - 2 weitere Zimmer (in einem davon befindet sich dzt. die Küche) - 1 Bad - 1 WC - Abstellraum **Monatliche Aufwendungen gesamt** Betriebskosten inkl. USt.: € 156,12 Lift-Betriebskosten inkl. USt.: ca. € 12,16 Rep.-Fonds-Beitrag: ca. € 152,98 Gesamt brutto: € 321,26 **Verschaffen Sie sich mithilfe unserer 360° Fotos einen ersten ausführlichen Einblick! Ein Video schicken wir Ihnen auf Anfrage zu. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.** Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien: - 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis - Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens - max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>a)

darf: 2a)

Klasse D

Heizwärmeverbrauch kWh/(m<sup>2</sup>a)

darf:

Klasse E

Faktor

Gesam

tenergi

effizienz:

darf:

Klasse E

Faktor

Gesam

tenergi

effizienz:

Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der  
Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre  
Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber!  
Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen  
Vermarktungsaktivitäten!**